

柔らかい区画整理の手引き

～小規模な区画の再編・活用のすすめ～

令和5年4月

国土交通省 都市局 市街地整備課

目 次

はじめに	1
------------	---

■小規模な区画の再編・活用とは	1
-----------------------	---

コラム1 「柔らかい区画整理」とは	2
-------------------------	---

1 小規模な土地区画整理事業の特長

データでよむ小規模な土地区画整理事業の特長	4
-----------------------------	---

2 小規模な土地区画整理事業で活用しやすい手法

(1) 敷地整序型土地区画整理事業	6
-------------------------	---

(2) 任意の申出換地による集約	7
------------------------	---

(3) 小規模区画整理に適した支援制度～都市再生区画整理事業	9
--------------------------------------	---

1) 一般的な手法：都市基盤整備タイプ	9
---------------------------	---

2) より小規模な区画にも活用できる手法： 空間再編賑わい創出タイプ、地域生活拠点形成タイプ	9
---	---

コラム2 申出換地の実現に向けて～地権者の理解と合意～	12
-----------------------------------	----

3 小規模な区画の再編・活用の進め方

4 小規模な区画の再編・活用例

■ケース1：都市機能の強化に活用	14
------------------------	----

■ケース2：土地の有効高度利用を推進	16
--------------------------	----

■ケース3：密集市街地の解消に貢献	18
-------------------------	----

■ケース4：地域コミュニティの存続、まちの再生に貢献	20
----------------------------------	----

コラム3 エリアマネジメント活動について	22
----------------------------	----

はじめに

基盤整備が進んだ市街地において、都市施設や民間ビル等の老朽化に伴う更新や、点在する空き地・空き家への対策等、人口の減少や高齢化に対応しながらまちづくりを進めることが、多くの地方都市における近年の課題となっています。また、社会情勢の変化やライフスタイルの多様化に対応するため、公民連携による「まち」の価値と持続可能性を高める取り組みも求められています。

このような多様化・複雑化する市街地のニーズに対応しつつ市街地の再編、活用を進めるためには、地区ごとの課題や事業の実現性に応じ、市街地整備の手法を柔軟に適用し、合意形成を図りながら「小規模・短期間・民間主導」型の「柔らかな区画整理」を進めていくことが効果的と考えられます。

そこで、この手引きでは、「柔らかな区画整理」を進めていく手法の1つとして、「小規模な区画の再編」に着目し、地域のビジョンの実現に向けて、市街地における低未利用地等を活用することを目指す行政・実務者・地権者等の方々を主な対象として、小規模な区画の再編に有効な土地区画整理事業の手法や活用の事例を紹介します。皆様の取り組みの端緒になれば幸いです。

■小規模な区画の再編・活用とは

①「小規模な区画」とは

「小規模な区画」とは、この手引きでは、1,000m²～10,000m²（1ha）程度の「街区レベル」の規模の土地を想定しています。ただし、課題やニーズに応じて、連坦した街区や、街区の一部分で実施することも考えられますので、柔軟に土地の大きさを考えることが可能です。

②「再編・活用」とは

「再編・活用」とは、この手引きでは、空き地・空き家等の低未利用地等の入替え又は集約により、整形化されたまとまった土地を創出し、まちづくりの課題（土地の有効高度利用、都市機能の集約、防災性向上、雇用創出、定住促進、地域活性化等）を解決するために活用することを想定しています。小規模な区画からでも連鎖的に再編・活用を進めることで、市街地を面的に再生し、まちづくりを進めることにつながります。

【小規模な区画の再編・活用の例】

- 点在する低未利用地を集約して、都市機能（医療、福祉、公共サービス等）を誘導する。
- 敷地の入れ替えによる土地の有効高度利用を推進する。
- 合意形成が図りやすい小範囲で、連鎖的な再編により基盤整備を進め、密集市街地を解消する。
- 先行街区に共同住宅を整備し、従前地権者が順次移り住んで、コミュニティを維持・再生する。

など

コラム1 「柔らかい区画整理」とは

一定の整備がなされたまちなか等の既成市街地において、既成概念にとらわれずに土地区画整理事業を柔軟に活用して再整備を進める手法を「柔らかい区画整理」と呼んでいます。

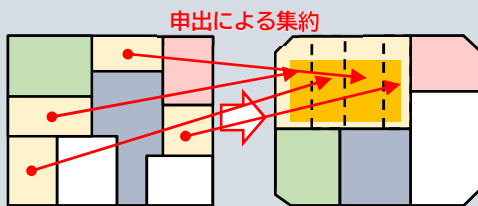
中心市街地の課題が多様化・複雑化する現在は、地区ごとの課題や事業の実現性に応じ、「小規模・短期間・民間主導」型の区画再編を進めることによって、地域の魅力を高め、かつ、スピーディな実践に資する「柔らかい区画整理」の活用が有効性が高まっています。

特に小規模な区画の再編に効果的な「柔らかい区画整理」には、以下の特長が挙げられます。

<小規模な区画再編に効果的な「柔らかい区画整理」の特長>

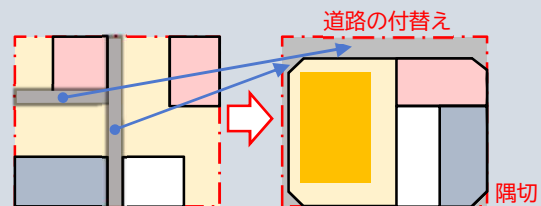
ポイント1 集約換地の実施

事業の目的、土地利用計画や地域の状況に応じて、必ずしも「照応の原則」によらない柔軟な集約換地の運用が可能です。土地利用の意向を踏まえて、地権者の合意に基づき、土地を集約する申出型の換地も可能です。



ポイント2 公共減歩を伴わない場合もある

既成市街地で少数の入り込んだ敷地を整理する事業では、区画道路の付替えや隅切の整備等も公共施設の新設又は変更と解釈し、また既存公園が近い場合は公園の設置義務の例外と解釈し、柔軟な運用を図ることで事業を進めることができます。

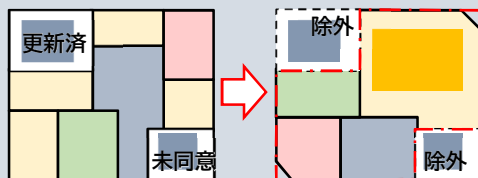


法第2条第1項の読み替え・規則第9条(6)ただし書き適用

ポイント3 柔軟な地区界の設定

既成市街地で少数の入り込んだ敷地を整理する事業では、住民の合意形成や事業期間を勘案し、敷地界を地区界にすることも考えられます。

また、密接不可分の関係にあれば、飛び地を含めた地区設定（飛び施行）も考えられます。



規則第8条ただし書き適用

ポイント4 保留地減歩と負担金を柔軟に選択

細分化している敷地の統合、集約化を図る事業では、保留地減歩をしないで負担金で事業費を賄うことも柔軟な運用の一つです。



※運用の考え方は、「土地区画整理事業運用指針」にも記載がありますのでご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001052004.pdf>

1 小規模な土地区画整理事業の特長

区画を再編する手法の代表例として、「土地区画整理事業」が挙げられます。

近年では、合意形成と事業効果のバランスを見極めて、小規模な区画単位でスピーディに連続して事業を進めている事例も多くみられます。

以下に、小規模な土地区画整理事業の特長を整理しました。

小規模な土地区画整理事業には、このような特長があります

過去10年間の区画整理事業実績のデータ分析から、小規模な土地区画整理事業では下記のような特長が見えてきます。

(4ページの【データでよむ小規模な土地区画整理事業の特長】を参照してください)

■ 事業期間が短い

- ・大規模な事業に比べて事業期間が短く（平均2年弱）、事業効果の早期発現を期待できる。

■ 合意形成が図りやすい

- ・地権者が比較的少人数で合意形成が図りやすい。
- ・個人施行（同意含む）が多数を占めている。

■ 減歩負担は少なめ

- ・特に市街地における小規模な土地区画整理事業では、土地の入替え中心で公共減歩の負担は比較的小さい事業が多い。
- ・保留地を設けず、地権者負担金や補助金により事業費を賄っている。

■ 柔軟な運用を活用

- ・敷地整序（6ページ参照）、集約換地（7～8ページ参照）、連鎖型（※）等の柔軟な区画手法を積極的に活用している。

※小規模な土地区画整理事業を順次実施することなどにより、連鎖的に地区全体の整備を図る事業。熟度の高い箇所から順次事業を立ち上げることで、事業の機動的な推進とその早期完了を図ることが可能です。

このような特長を活かしながら、小規模な範囲から区画の再編を始めることも有効です。6ページからは具体的な手法についてご紹介します。

データでよむ小規模な土地区画整理事業の特長

土地区画整理事業に関するデータから、小規模な土地区画整理事業の特長を抽出しました。
(2011年以降に認可された区画整理事業701地区を元に分析)

集計結果

項目	事業地区面積	小規模 $X < 1 \text{ ha}$	中規模 $1 \text{ ha} \leq X < 5 \text{ ha}$	大規模 $5 \text{ ha} \leq X$
	※うち市街地			
事業地区数	38地区	106地区	209地区	386地区
事業期間(平均)	1.9年	1.8年	3.1年	4.8年
権利者数(平均)	11人	9人	24人	114人
平均減歩率 (%)	公共減歩	10.5%	16.8%	18.7%
	保留地減歩	1.3%	12.0%	28.1%
				21.1%

※「うち市街地」：施行前の土地利用の大半が市街地の地区（目安として、従前の農地・山林以外の宅地が概ね8割以上）を抽出しています。

■ 事業期間が短い

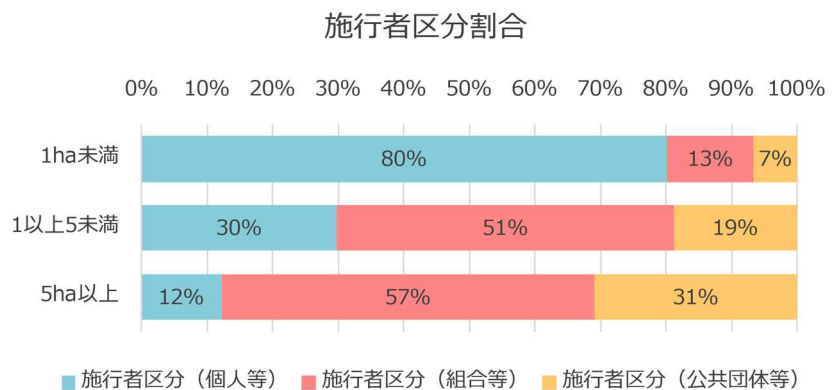
上表より、小規模地区は平均2年弱で事業を終えています。

■ 合意形成が図りやすい

上表より、小規模地区の地権者数は9人（うち市街地は11人）で、大規模・中規模地区と比べて半数以下と少なく、合意形成が図りやすくなっています。

施行者区分割合

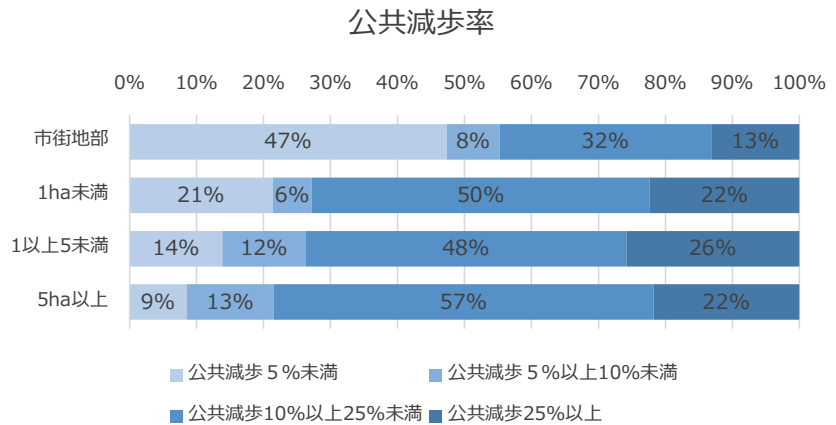
小規模な地区では個人施行の割合が大きく、地権者の全員合意をもとに事業がすすめられている様子が分かります。



■ 減歩負担は少なめ

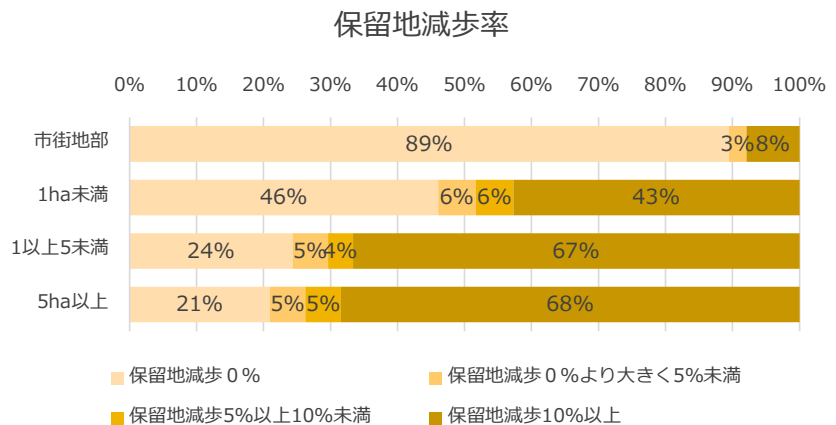
公共減歩率

市街地における小規模な区画整理事業は、公共減歩率が比較的小さく（公共減歩10%未満が5割以上）、権利の入替えや敷地の整序に力点が置かれていることがうかがえます。



保留地減歩率

事業費の負担に保留地を充当しない傾向は事業が小規模であるほど顕著です。小規模な事業では減歩を抑え、土地の入替え、再編により利用増進を図る傾向が読み取れます。

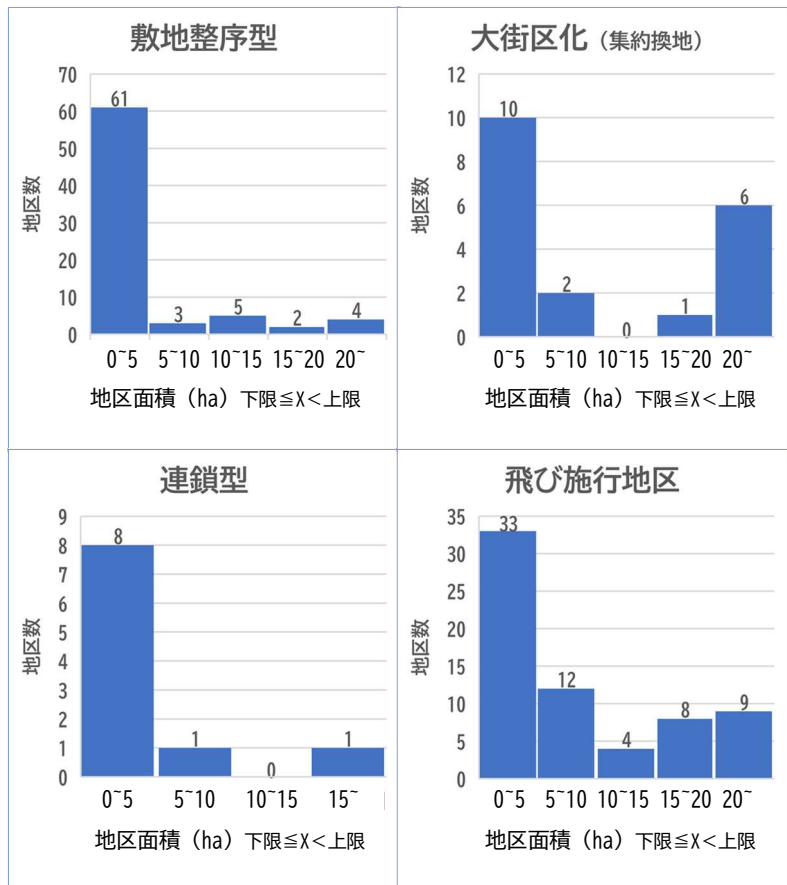


■ 柔軟な運用を活用

「区画整理年報」で「柔軟かい区画整理」として分類されている右記4項目について、該当地区数を整理しました。

いずれも5ha未満の地区数が最多であり、小規模な地区において柔軟かい区画整理に関する手法が活用されていることが分かります。

※本項目についてのみ、2011年以前も含め、区画整理年報((公財)区画整理促進機構)に記録された全12,371地区から抽出。



2 小規模な土地区画整理事業で活用しやすい手法

(1) 敷地整序型土地区画整理事業

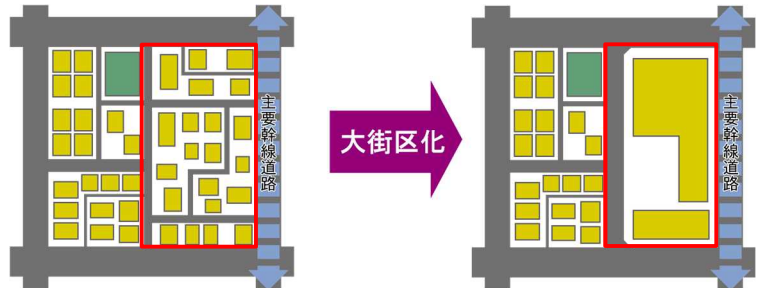
土地区画整理事業は、換地手法により道路、公園などの公共施設の整備と土地の入替えや整形化を一体的に行うことができる事業です。

近年では一定の基盤整備がなされているものの、細分化された土地や空き地・空き家などの低未利用地が散見されている既成市街地内で活用されることが増えてきており、土地の有効利用を促進するために、敷地の集約化・共同化する場面での有効な手法となっています。

敷地整序型土地区画整理事業とは、一般的な土地区画整理事業に比べ、施行地区の設定や区画道路、公園緑地の設計を柔軟に行う事業であり、区画道路の付け替えや隅切りの設置、公開空き地と一体となった舗装・植栽整備といった簡易な公共施設整備で実施可能です。

このため、空き地・空き家や駐車場などの低未利用地を活用して、不整形な土地を整形化、入れ替え、集約化することにより、敷地を拡大し接道条件や日影、床面積で有利な建築計画を可能とする大街区化の事業手法として活用されています。

以下に、敷地整序型土地区画整理事業の特長と効果を示します。



<敷地整序型土地区画整理事業による大街区化のイメージ>

<敷地整序型土地区画整理事業の特長と効果>

事業の特徴	効果
公共施設の整備に柔軟かつ弾力的に対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地面積がほとんど減らない（減歩が小さい） ・ 事業費の負担軽減
柔軟な区域設定が可能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合意形成しやすい区域設定ができる ・ 地権者の様々な合意形成に対応可能 ・ 低未利用地の有効活用
不整形な土地の整形化、入れ替え、集約化が可能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の有効活用、建物の共同化、不燃化の促進

≪参考≫ 敷地整序型土地区画整理事業の取扱要領について

札幌市、大阪市、福岡市などでは、敷地整序型土地区画整理事業の取扱要領を定めています。

①札幌市 敷地整序型土地区画整理事業の紹介

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/shikichiseijo/shikichiseijo.html>

②大阪市 敷地整序型土地区画整理事業の紹介

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000035286.html>

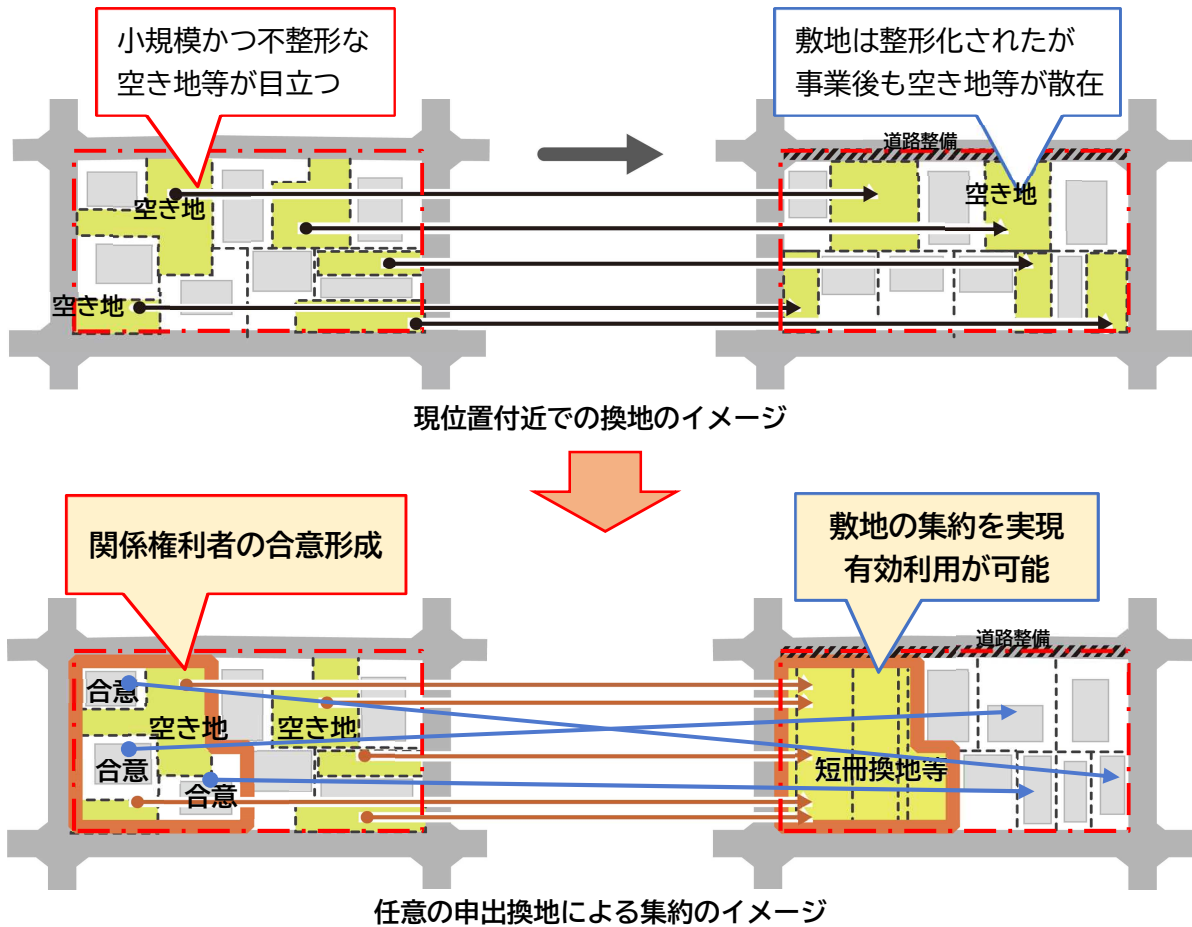
③福岡市 敷地整序型土地区画整理事業の紹介

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/chikikeikaku/chikeihp/02/001.html>

(2) 任意の申出換地による集約

「申出換地」とは、換地の位置について「照応の原則」（下記参照）によらずに、地権者の申出に沿って換地を集約する手法です。ここでは、法律の規定に基づかない「任意の申出換地」について取り上げます。（いわゆる「法定申出」との違いは8ページ下段参照）

既成市街地において、空き地や空き家等の小規模かつ不整形な低未利用地を集めて有効に活用したい場合に、合意形成がまとまる小規模な範囲で事業化すれば、早期に利用増進が得られるメリットがあります。

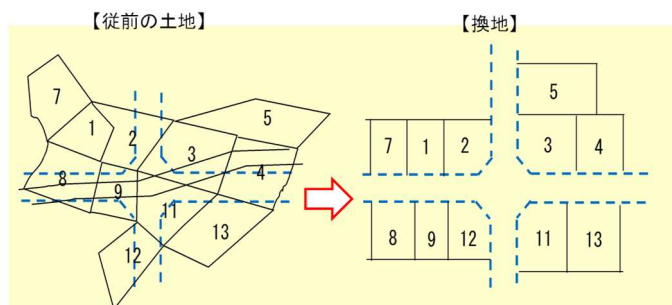


《参考》 照応の原則

(土地区画整理法第89条)

土地区画整理法では、換地計画において従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等に照応するよう換地を定めなければならないと規定されています。

申出換地は、このうち位置についての照応の例外とされています。



Q どんなときに活用できますか

地権者の申出に沿って施行者が換地を定めることができる場合として、「土地区画整理事業運用指針（2ページ参照）」では、次の要件を示しています。

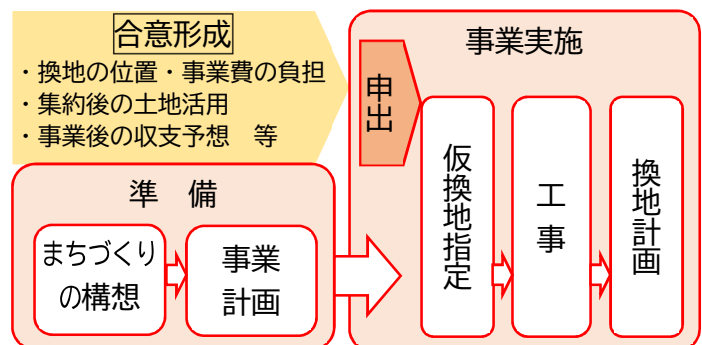
- より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合
- 対象地の所有権その他の権利を有する者全員が合意している
- 他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内
- 公益に反せず、事業施行上支障を生じない

Q 関係権利者の合意はいつ必要になりますか

合意に基づく申出を踏まえて、仮換地指定や換地計画に係る手続きを進めることとなりますが、事業の成否にかかわる事柄のため、事業実施の前から、合意形成を図っておくことが重要です。

このため、準備段階から構想や事業計画について地権者と十分に共有することが重要になります。

また、集約した換地の活用方法や、集約に参加した場合の収支（賃料等）の予想等、地権者の合意形成を助ける情報を提供することが考えられます。



<小規模な区画の再編における合意形成・任意申出のイメージ>

Q 集約先の敷地上の権利者も合意の対象になりますか

任意の申出換地にあたっては、影響が及ぶ権利者からは合意を得る必要があるため、集約先の敷地上の権利者も合意の対象者となります。

集約後の土地活用が地域全体の利便につながる等の利点を説明すること等により、理解を得ていくことが考えられます。

Q 集約した換地を共有し活用することはできますか

換地を短冊状にして1つの街区に集約する「短冊換地」を行い、建物の共同化や敷地の賃貸につなげている例もあります。（7ページの図「任意の申出換地による集約のイメージ」参照）

《参考》「法定申出換地」と「任意の申出換地」

申出換地には、土地区画整理法等の規定に基づいて行われる「法定申出換地」と法律の規定に基づかない「任意の申出換地」があります。

- ・「法定申出換地」は、申出の対象街区が事業計画に明示され、位置の照応の例外として対象街区に換地することが法令で定められますが、対象街区の目的や利用方法は法令で限定されます。
- ・「任意の申出換地」は、申出換地に関する権利者全員の合意に基づくものであるため、集約した換地の利用方法は任意に決めることができます。

(3) 小規模区画整理に適した支援制度～都市再生区画整理事業

都市基盤が脆弱で整備が必要な既成市街地の再生等を行う土地区画整理事業については、地方公共団体が「社会資本総合整備計画」を作成し、この計画に基づく基幹事業として位置付けることにより、公共施設の整備等について社会資本整備総合交付金による支援を活用することができます。

交付対象費用

調査設計費／宅地整地費／移転移設費／公共施設工事費／公開空地整備費／供給処理施設整備費／電線類地下埋設施設整備費／減価補償費／立体換地建築物工事費／仮設建築物整備費／防災関連施設整備費／浸水対策施設整備費／機械器具費／エリアマネジメント活動拠点整備費 等

<都市再生区画整理事業の分類>

都市再生区画整理事業

- (調査) 都市再生事業計画案作成事業 (国費率：1/3 または 1/2)
- (事業) **都市再生土地区画整理事業 (国費率：1/3 または 1/2)**
 - 都市基盤整備タイプ・大街区化タイプ・空間再編賑わい創出タイプ・地域生活拠点形成タイプ
- 被災市街地復興土地区画整理事業 (国費率 1/2)
- 緊急防災空地整備事業 (国費率 1/2)

1) 一般的な手法：都市基盤整備タイプ

都市基盤整備タイプの施行地区要件は以下のとおりです。

○施行地区要件 (以下のすべてを満たす地区)

- ・「 $\text{換算面積} = \frac{\text{施行面積} \times \text{指定容積率}(\%)}{100}$ 」が **2ha以上**
- ・直前の国勢調査に基づくD I Dにかかる地区 (重点地区の場合はD I D内)
- ・市町村マスタープラン等の法に基づく計画等に位置づけがあること
- ・施行前の公共用地率15%未満 (幹線道路等を除く)

2) より小規模な区画にも活用できる手法：

空間再編賑わい創出タイプ・地域生活拠点形成タイプ

立地適正化計画 (住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るための計画 (都市再生特別措置法第81条第1項)) に位置づけられた医療・社会福祉・教育文化施設等の「誘導施設 (都市再生特別措置法第81条第2項第3号)」の整備を目的とした区画の再編を行う事業で一定の要件を満たす場合は、換算面積**0.5ha以上**から都市再生区画整理事業の支援を受けることができます。

以下に、誘導施設の整備に主眼を置いた2つの事業タイプ「空間再編賑わい創出タイプ」及び「地域生活拠点形成タイプ」を紹介します。

「空間再編賑わい創出タイプ」・「地域生活拠点形成タイプ」とは？

- ・土地区画整理法第89条第1項の換地の原則 (「照応の原則」) によらず、換地の申出にもとづき誘導施設整備のための用地を集約・確保する事業タイプです。
- ・誘導施設の敷地上の建築物等の移転補償費に対して支援を活用できます。

■空間再編賑わい創出タイプ

立地適正化計画に記載された土地区画整理事業について、事業計画に「誘導施設整備区」※を設定し、散在する空き地等の低未利用地を対象として、所有者からの申出に基づき、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約することを可能とするものです。都市のスポンジ化対策として、低未利用地の集約・活用及び都市機能の強化を目的として平成30年度に創設された制度です。

○面積要件：換算面積**0.5ha**以上

○交付限度額には、「誘導施設の敷地上の建築物等の移転補償費」を含みます。

※ より詳しい手続き等の留意点は、「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」（平成30年11月国土交通省都市局まちづくり推進課、都市計画課、市街地整備課）を参照ください。

■地域生活拠点形成タイプ（令和5年度より創設）

誘導施設の整備を目的とした区画の再編・集約を、「任意の申出換地」（7ページ）により実施する事業です。関係権利者の合意による申出換地に基づくものであり、誘導施設整備のための用地に換地する従前地については、空き地に限りません。

○面積要件、○交付限度額：空間再編賑わい創出タイプと同じ。

<空間再編賑わい創出タイプ・地域生活拠点形成タイプの比較>

	空間再編賑わい創出タイプ	地域生活拠点形成タイプ（新設）
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内への誘導施設の導入を目的として行う事業 ・換算面積0.5ha以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・「任意の申出換地」による区画再編 ・関係権利者の合意に基づく申出換地により誘導施設を導入
イメージ		

《参考》 移転補償費の支援対象となる誘導施設について

都市再生区画整理事業における移転補償費の支援対象となる誘導施設は、立地適正化計画に位置づけられ、かつ、都市構造再編集中支援事業の補助対象である誘導施設及び高次都市施設の一部に限ります。

- 誘導施設：下表参照
- 高次都市施設のうち、地域交流センター（地域住民の相互交流を目的とする施設）、子育て世代活動支援センター（乳幼児等を抱えた世代のまちなかでの文化活動や購買活動等を促進するための拠点となる施設） など

対象施設	施設名	法的位置付け
1) 医療施設	特定機能病院	医療法第4条の2
	地域医療支援病院	医療法第4条
	病院 (特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)	医療法第1条の5
	診療所	
2) 社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設	
3) 教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	
	中学校	
	義務教育学校	
	高等学校	
	中等教育学校	
	特別支援学校	
	大学	
	高等専門学校	
	専修学校	
	各種学校	学校教育法第134条
	図書館	図書館法第2条
	博物館	博物館法第2条第1項
博物館相当施設	博物館法第29条	
4) 子育て支援施設	乳幼児一時預かり施設 (一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る)	
	こども送迎センター (広域保育所等利用事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る)	

コラム2 申出換地の実現に向けて ～地権者の理解と合意～

権利者の申出に基づく集約換地により、少人数・小規模のメリットを活かして短期間で区画の再編を進めるには、関係権利者の事業への理解と合意が不可欠です。

各手法における申出換地の実現に向けて、地権者の理解と合意を得ながら進めていくには、どんなことに留意したらよいでしょうか。



■任意の申出換地等の留意事項は

丁寧な説明や機会の均等に配慮することが重要です。

「土地区画整理事業運用指針」より、申出換地等に伴う留意事項

① 情報提供と機会均等

権利者すべてがその情報を知らされる必要がある

- 申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等を周知
- 換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める

地区内権利者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮する

- 広範な参加を可能にする方策を工夫する

② 権利者の意思確認

- 権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行う

■空間再編賑わい創出タイプの留意事項は

任意の申出換地による集約とは異なり、誘導施設整備区は、申出を募って換地を集約することが法令に基づいて定められるものです。

そのため、施行者は、誘導施設の公益性や、場所の決定の理由を明確に説明し、地域の理解を得ることが重要となります。

「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」より

① 事業化の動機付け～地権者の関心や必要性を喚起、まちづくりの方向性の共通認識を持つ

- 検討会の開催、地域住民等でまちづくり組織を設置し意見交換。
- にぎわい創出方策、主体別の関わり方等の検討の成果を「まちづくり構想」にまとめる。

② 周知徹底を図る

- 申出に関する説明会、相談窓口の開設等を検討。
- ヒアリング等を行いながら意向確認、合意形成を図る。
- 申出者以外の地権者にも、財産権保護、コミュニティ維持等の利点を十分説明する。

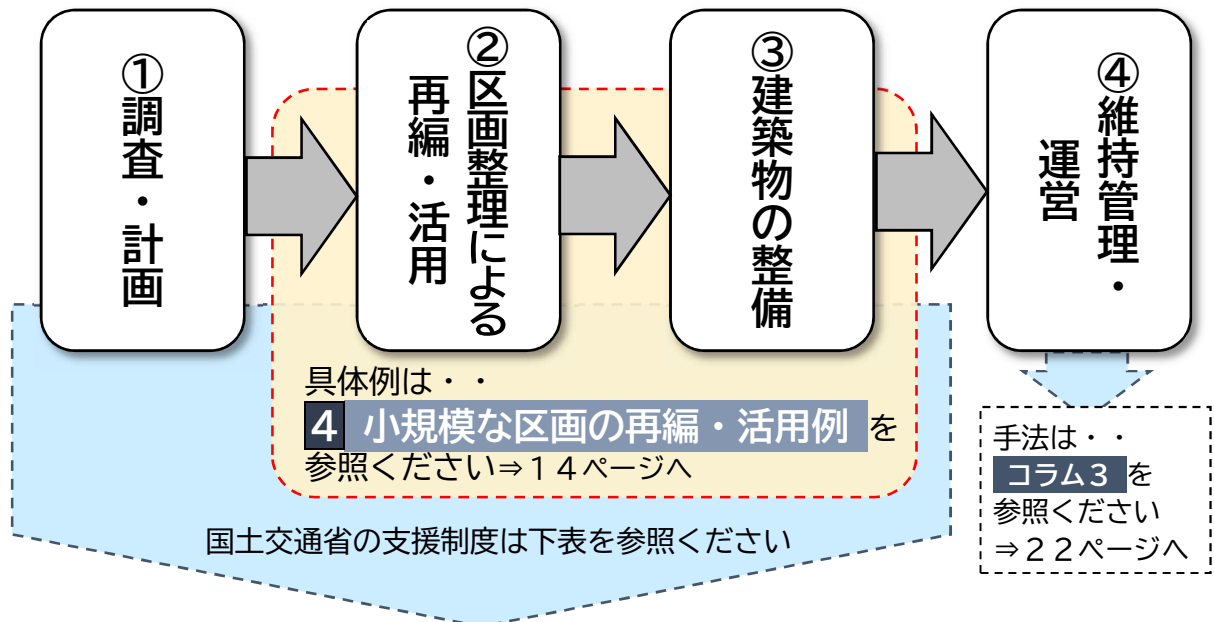
③ 反対者にも丁寧な対応

- 事業実施による開発利益の還元等のメリットを提示し、事業実施への合意形成に努めることを最優先。（必要に応じて事業地区から除外する柔軟な地区設定を検討。）

3 小規模な区画の再編・活用の進め方

土地区画整理事業により、小規模な区画の再編・活用を進めていく上でのフローを以下に示します。次章では、②、③のフローについて、工夫を凝らした事例やモデルケースを紹介しています。

また、①～③のフローで活用することが考えられる支援制度を下の表で紹介します。あわせて、②で区画整理を行う際に、活用が考えられる既存建築物の除却に係る支援制度を紹介します。



国土交通省の支援制度の例

名称	参考先URL
①調査計画	
官民連携まちなか再生推進事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#kanminsaisei
集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html
②区画整理	
都市再生区画整理事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001422667.pdf
②' 既存建築物の除却	
空き家再生等推進事業	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
空き家対策総合支援事業	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000043.html
③建築物の整備	
都市再生整備計画事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000013.html
都市構造再編集集中支援事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000012.html
まちなかウォーカーブル推進事業	https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000092.html
優良建築物等整備事業	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000080.html
暮らし・にぎわい再生事業	https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kurashi/kurashi.htm

4 小規模な区画の再編・活用例

■ケース1：都市機能の強化に活用

申出換地を行い集約した土地に誘導施設を整備

【活用モデル】温泉街を有する地方都市の駅前地区（地方公共団体施行）

◆温泉街を有する地方都市の駅前地区の例



ここがポイント！

- ・立地適正化計画策定にあわせ、駅前に誘導施設を整備するため低未利用地を集約して土地を創出。
- ・合意形成と事業効果のバランスがとれる範囲で早期に事業着手。



ここが大変！

- ・誘導施設整備に必要な土地の面積に応じた申出量の確保・調整。

◆背景・課題

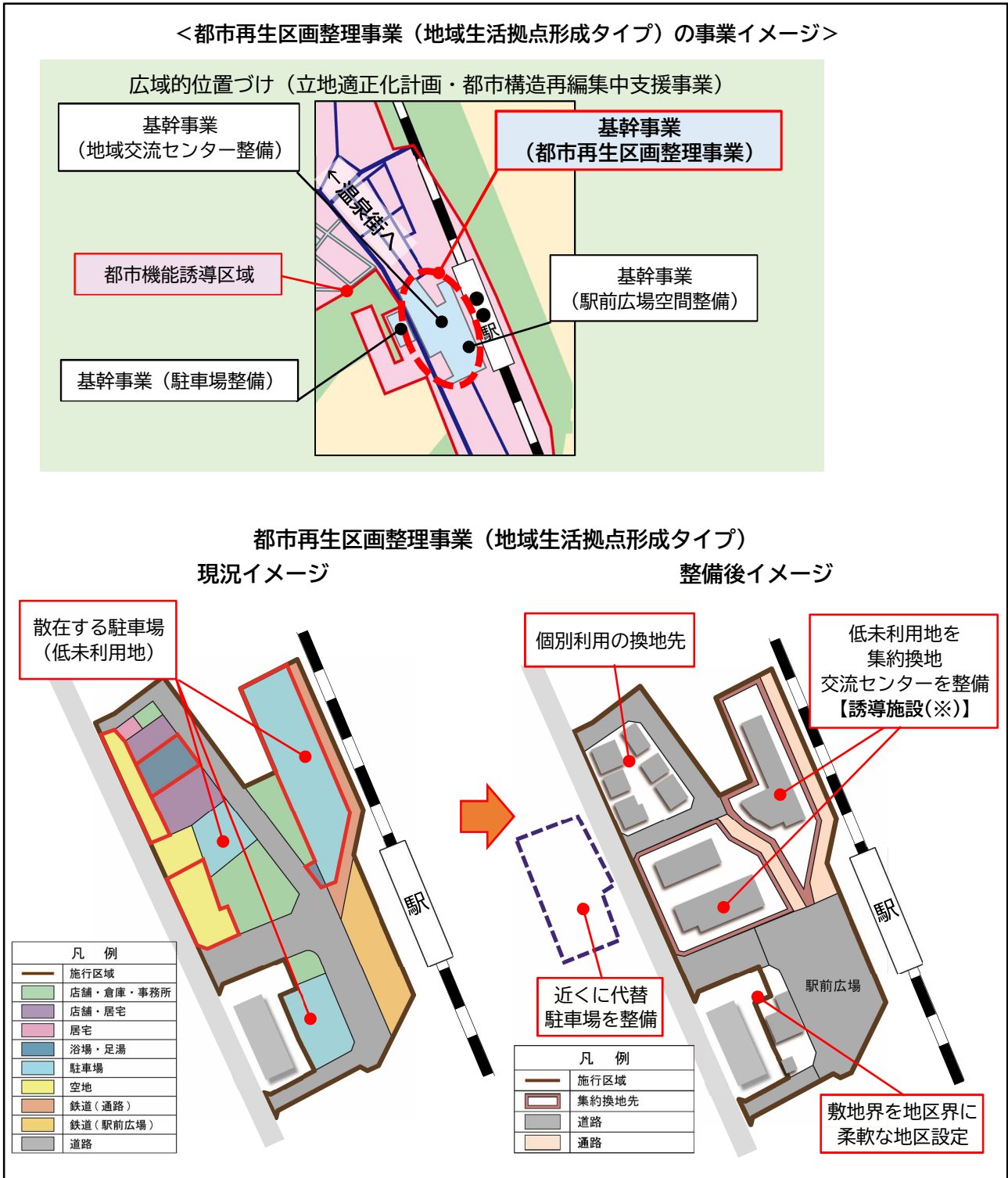
- ・車社会であるとともに温泉街を有する、人口規模約2万人程度の地方都市。
- ・温泉街の最寄り駅前は駐車場等で占有されており、ひとの立ち寄る施設が少なく、賑わいや交流がうまれていませんでした。また、駅から温泉街が近く、乗降客はいるものの、駅前を通過するのみになっていたので、「人のたまり場」が人的・物理的にも「ない」という現状でした。

◆すすめ方

- ・温泉街の最寄り駅という立地を生かして、地域と多様に関わる「関係人口」を創出し、温泉街の活性化につながるように、観光客や地域住民が駅前に立ち寄ることができる施設を計画しました。
- ・人口規模から独自の民間開発は期待できなかったため、地方公共団体が賑わい施設を整備し、公共サービスや民間企業が入れる「受け皿」を用意することで、民間活力を引き出すことを狙いのひとつとしました。
- ・計画を進めるなかで、駅前に青空駐車場等の低未利用地が散在していたため、立地適正化計画策定のタイミングでこれらの土地を集約してまとまった土地を創出し、誘導施設（観光レクリエーション、歴史・文化、健康福祉、スポーツ機能）を立地させることを位置づけました。
- ・これらの状況を踏まえ、合意形成と事業効果のバランスがとれる範囲などを考慮すると、小規模な区域で都市再生区画整理事業（地域生活拠点形成タイプ）の支援制度を活用することが効果的だと判断し、検討をすすめることとしました。
- ・合意形成が得られる範囲で事業地区を柔軟かつ小規模に設定し、早期の事業化を目指します。

◆制度の活用

- ・都市再生区画整理事業（地域生活拠点形成タイプ）を活用し、土地区画整理事業による公共施設整備の他、誘導施設の敷地上の建築物等に対する移転補償費の補助を受け、地方公共団体の財政負担を軽減。
- ・都市構造再編集中支援事業を活用し、都市機能誘導区域内の立地適正化計画に位置付けられた誘導施設（地域交流センター(※)）を整備。



(※)都市構造再編集中支援事業では、高次都市施設（地域交流センター）として支援

■ケース2：土地の有効高度利用を推進

民間の建替え計画と連動して敷地整序により大街区化

【活用モデル】 基盤整備が進んでいる地方都市の市街地

◆民間の建替え計画と協力して敷地整序を支援する例



ここがポイント！

- ・民間主導の機能更新に区画整理のアイデアを提言して未利用地を集約活用。
- ・事業者側にもメリットがある集約、大街区化を共同で模索。



ここが大変！

- ・近隣の地権者の意向の把握ととりまとめを主導。

◆背景・課題

- ・基盤整備済みで、高度利用が可能な地域（商業地域等）ですが、過去のミニ開発や売買等により街区が細分化され、十分には活用されていません。
- ・既存建築物の機能更新を計画する地権者がいて、早期の建替えを望みながらも街区のポテンシャルを最大限活用して収益性も上げたい意向があります。

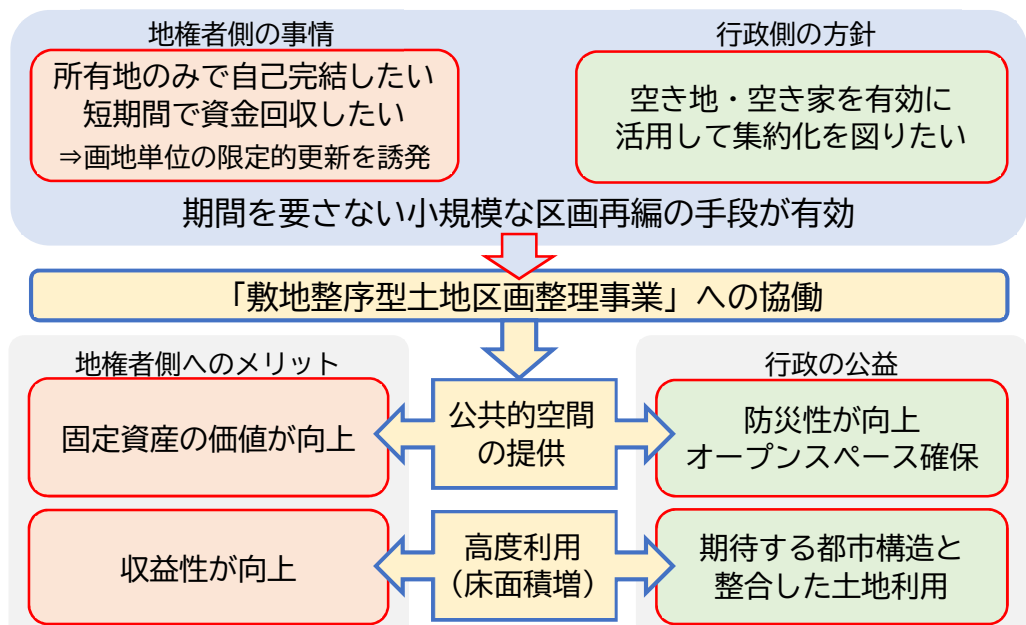
◆すすめ方

- ・空き地・空き家の集約を図る機会ととらえ、地権者と行政が協働し、事業期間が比較的短い敷地整序型土地区画整理事業の導入を検討します。



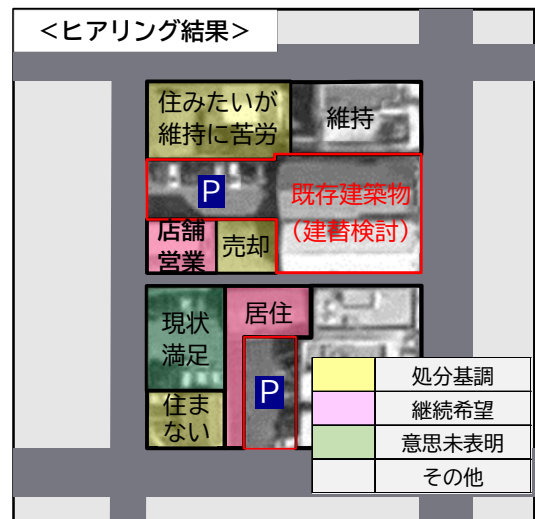
<敷地整序型土地区画整理事業への協働の考え方>

※地権者（民間事業者）側の事情や行政の公益については、国土技術政策総合研究所「建て替え誘導を通じた郊外既存ミニ開発住宅地の居住環境整備論」P24「ミニ開発発生事情」より一部抜粋



【考え方の工夫】

- ・合意できる少人数での事業化を目指します。
- ・周辺地権者の意向を把握するため、隣接する地権者に対し、土地活用に対する考え方についてヒアリングを実施します。
※このモデルでは右図のような結果が得られました。
- ・土地の有効利用により、事業者側もメリットを享受できるような画地の集約・再配置の案を検討します。
※このモデルでは、「処分基調」の周辺地権者に共同建替えへの参画を促し、より有益と考えられる場合には「意思未表明」の地権者にも参画を打診することを検討しました。



A：他の空き地・空き家を組み込む

ヒアリングの結果をもとに、街区の集約が可能な画地と、地権者の意向に沿って場所を移すべき画地とに分けて、集約・再配置を検討します。



B：さらに既存の公共施設を入れ替える

細街路により街区が分割されている場合、その用地も含めた集約・再配置が可能です。細街路は、外周道路の拡幅等に置き換えることにより、接道条件のよいまとまった土地を創出。



◆制度の活用

- ・土地区画整理事業では、**任意の申出換地**により土地を集約する事例が多くあります。また、集約した土地は短冊形に換地する例も多くみられます。
- ・共同化を予定する土地の建築物については、市街地の環境改善や有効高度利用、誘導施設の整備等の都市機能の改善に寄与する場合は、**優良建築物等整備事業**により、建設費の一部について支援を活用することも考えられます。

■ケース3：密集市街地の解消に貢献

他事業と組み合わせて負担を軽減しつつ、合意がまとまる小範囲で事業化

【活用事例】大阪府門真市 石原東・幸福北地区、石原東・大倉西地区

◆大阪府門真市 石原東・幸福北地区/石原東・大倉西地区の例



ここがポイント！

- ・土地・建物権利者による任意の組合をスタートして3年程度の検討期間。
- ・事業の早期に景観デザインに関するルールブックを策定し、統一した街並みを形成。
- ・市施行の住宅市街地総合整備事業を中心に、公共施設整備等にかかる用地取得及び工事を実施し、減歩緩和。土地区画整理事業は、換地手法のみを活用。



ここが大変！

- ・居住者の生活を守りながら事業を進めていくため、どうしても移っていただかなければならない居住者に対して、地域の情報網を駆使して住み替え先（地区外移転を含む）を探す等、個人に向き合った対応をひとつずつ進めていった。

	石原東・幸福北地区	石原東・大倉西地区
事業面積	0.84ha	0.75ha
事業期間	平成10年度～平成17年度	平成23年度～令和元年度
施行者	土地区画整理組合	土地区画整理組合
権利者数	30名	17名
減歩率	公共減歩 20.1%※ 保留地減歩 3.2% ※市先行取得約1,030㎡あり	公共減歩 13.6%※ 保留地減歩 0% ※市先行取得約2,200㎡あり
事業費	983百万円 (住宅市街地総合整備事業：1,780百万円)	1百万円 (住宅市街地総合整備事業：1,736百万円)

位置



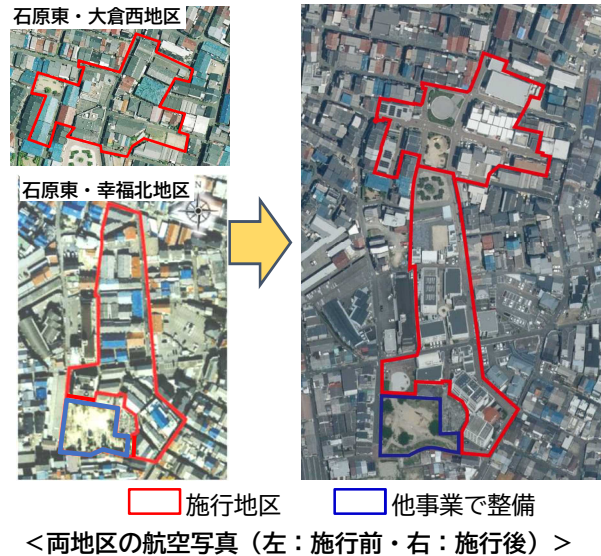
出典：大阪府地図情報提供システム

◆背景・課題

- ・密集市街地の解消は門真市の北部全域における課題であり、1984年、市域の約30%に当たる461haが門真市北部地区住宅市街地総合整備事業区域に指定されました。
- ・その後、区域内で合意形成がなされた小規模な地区単位で土地区画整理事業を進めました。

◆すすめ方

- ・組合は土地区画整理事業を、市は住宅市街地総合整備事業を実施し、市と組合間で費用分担・役割分担等を明確にし、事業を推進しました。
- ・地権者の意向のとりまとめは、組合事務局が実施しました。
- ・合意形成と公共施設の整備効果のバランスを考慮し、約1ha程度を事業地区に設定し事業化を進めました。



◆制度の活用

- ・住宅市街地総合整備事業を活用し、公共施設用地の先行取得を行い、土地区画整理事業の公共減歩を緩和しました。
- ・公共施設の整備や老朽建築物の除却を住宅市街地総合整備事業として市が行うことで、土地区画整理事業に係る事業費負担、減歩が軽減されています。

<事業主体と役割分担>

事業主体	組合	門真市
事業	土地区画整理事業	住宅市街地総合整備事業
意向調査	●	
計画策定		●
老朽建築物の除却		●
用地の先行取得 (公共減歩緩和)		●
公共施設の整備 (道路、公園)	●	●
土地の入替え (換地)	●	
共同建物の整備		●
運営 (合意形成、事業の推進)	●	

■ケース4：地域コミュニティの存続、まちの再生に貢献

小規模な土地区画整理事業を連鎖的に実施しコミュニティを維持

【活用事例】 射水市放生津中町西部地区、射水市奈呉町第一街区地区

◆富山県射水市 放生津中町西部地区/奈呉町第一街区地区の例



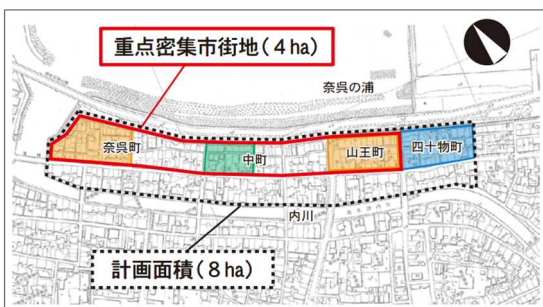
ここがポイント！

- ・平成15年に重点密集市街地として国が公表したことから事業が始まったが、事業化されるまでの平成18年から4年間、放生津地区で勉強会を行ない、まちの将来像を皆で話し合っ、時間をかけてイメージを共有したことが、事業を成功に導いた重要なポイント。
- ・民間企業がまとめ役を担い、ビジネス的にも成功。
- ・建替えた施行者所有の共同住宅を市が一括して借り上げて居住者を募り、居住者の転出防止・コミュニティの再生、定住人口の維持を図った。



ここが大変！

- ・未相続の土地が多く、区画整理事業を進める中で解消するのに苦労した。



出典：平成31年度射水市重点事業（射水市）





施行前（平成28年度撮影）



施行後（平成30年度撮影）

出典：平成31年度
射水市重点事業
（射水市）ほか

	放生津中町西部地区	奈呉町第一街区地区
事業面積	0.46ha	0.78ha
事業期間	平成24年度～平成25年度	平成29年度～令和元年度
施行者	個人（共同※）	個人（同意※）
権利者数	8名	22名
減歩率	公共減歩 5.0% 保留地減歩 0%	公共減歩0.02% 保留地減歩 0%
事業費	9百万円	4百万円

※それぞれ、共同施行者又は同意施行者として民間開発会社がまとめ役の一部を担った。

◆背景・課題

・放生津地区は、伝統と文化を受けついで漁師町であり、北前船の寄港地として発展していましたが、独特な間口の狭い短冊敷地、木造住宅の老朽化、空き地・空き家の増加、狭あい道路・屈曲道路が多く救急車両が入れず、防災性・衛生面が悪化する等、子育て世代が住みづらく、人口減少と高齢化により、地域活力が低下していました。

◆すすめ方

・小規模な区画整理に分解して連鎖型に事業を実施。住民が段階的に移住できることで、地域コミュニティの維持とまちの再生を図りました。

	地権者	民間開発会社	射水市
着手前	・「重点密集市街地」の抽出地区の公表をうけ、危機感を抱いた住民有志を募り、平成18年「防災まちづくり検討会」を設立	・地元の企業が母体となり設立 ・まとめ役の一部を担った	・先行整備地区（中町西部地区と奈呉町第一街区地区）を選定 ・勉強会等、準備期間を充分とり、地権者の問題意識や意見を抽出 ・ヒアリング等により、世帯によって異なる意向と条件に合わせた参加を保証
事業中	・土地区画整理事業を実施（権利の入れ替え）	・先行整備地区に都市再生住宅を建設	・空き家の除却 ・地区施設（道路）の整備 ・老朽住宅の買収除却等の建て替え支援
事業後	・NPO法人を設立しデイサービスを運営。共同住宅一階にデイサービス事務所を設置	・新住民の定着（子育て世代の新規参入）のため、転居後の跡地を利用し、敷地を買い増しての個別再建や余剰宅地を分譲	・都市再生住宅を所有者（民間開発会社）から20年間借り上げて、世帯収入に応じた家賃で従前居住者に転貸
効果	・高齢者、障がい者、子供を見守る地域共生ケアの拠点とし、地域コミュニティを再生	・先行買収した土地の売却と、都市再生住宅の賃料の2つが収入源	・共同住宅はほぼ従前居住者で埋まり、地域コミュニティの存続に繋げることができた

◆制度の活用

- ・空き家の除却：住宅市街地総合整備事業を活用
- ・地区の区画再編：敷地整序型土地区画整理事業を活用

コラム3 エリアマネジメント活動について

土地区画整理事業の完了後も、良好な環境や地域の価値を維持増進するため、エリアマネジメント活動を展開していくことが考えられます。

エリアマネジメントは地域の特性に応じて行うものであり、地域のビジョンの共有、地域の景観や環境を維持するための地域ルールの策定、地域の賑わいや活力、良好なコミュニティ形成のためのイベント開催等様々な取り組みが行われています。

■エリアマネジメント活動の効果

エリアマネジメント活動により、以下のような効果が期待できます。

- ・まちづくり方針やガイドラインを作成し、開発を適切に誘導することで、統一感ある良好な市街地環境や景観が創出されます。
- ・公共施設や公開空地を活用したお祭りやイベント開催を通じて、賑わい創出が図れます。
- ・様々な活動を通じた地域コミュニティの形成により、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めることができます。

■エリアマネジメント活動につながる土地区画整理事業への支援

都市再生区画整理事業において、施行者、エリアマネジメント団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について協定を締結している等一定の要件を満たす場合には、エリアマネジメント活動の拠点となる施設整備に対して支援を活用することができます。

